

开放式停车场封闭式管理  
公交车站成了居民盼望的模样……

# 如何做好 物居业三方联动?

一起看看这两个小区  
给出的答案



万象华府小区一期便民服务柜一角。

进出楼道,扫一下门禁卡或输入密码,楼道门能自动打开,方便居民进出;将原有的开放式停车位进行封闭式管理,不仅停车有序了,还每年为小区增加7万余元的公共收益;原本简陋的公交站点,改成了居民盼望的模样……

在党建引领下,如何做好物居业三方联动,解决民生难题?近日,记者在江北区采访时,万润社区、星旅社区用实际行动给出了答案。

江北区住建局党组成员、房产管理服务中心主任袁春萍表示:“推进物居业融合,并与行业党建工作有机结合,实际上就是以社区党组织为龙头,形成社区、物业企业、业委会三驾马车同向发力,共同协商解决小区治理难题,为广大业主提供良好居住环境的良性机制,对构建‘美丽江北’意义重大。”



改造完成的公交站点。



实施封闭管理后的停车位。

## 1 门禁卡一扫,单元门自动开启 贴心打造便民服务柜,生鲜物品也能存放

万象华府小区位于宁波市江北区甬江街道万润社区星湖路,于2017年12月交付,小区共有住户858户。近年来,万象华府小区将党建工作融入了物业工作日常,在党建引领下,物居业联动,做了不少暖心的民生“小事”。

陈彦是甬江街道万润社区万象华府一期的住户,记者和她一起,来到小区单元门前,只见她轻轻一扫门禁卡,楼道单元门便开启了,等她进入后,楼道门又自动关闭。

记者从甬江街道万润社区了解到,万象华府一期小区共有22个单元门。这些单元门的自动启闭系统,于去年11月改造完成。“出于防疫的需求,也为了方便居民,居民提出这项改造需求后,物居业三方商议,由我们物业来落实这项改造。一共花

了6万元左右,改造后居民都很满意。”万象华府物业经理刘佳路说。

快递包裹杂乱堆放、物品不容易找,生鲜食品保鲜难……这些问题,在不少小区都会碰到,在万象华府一期,这个问题得到了破解。

陈彦将记者带到了小区北门新增的便民服务柜,这里靠墙打造了100多个格子,不仅能存放大件物品,还有两个保温、保冷的食品立柜,用来存放外卖热食和新鲜牛奶等。为了让业主迅速找到自己的物品,柜子上还标注了清晰的楼幢号。

“这些储物的木格子,是我们专门请木匠师傅打造的,共有100多个格子,专门给业主存放快递等物品。同时,还设置了两个能保温、保冷的柜子,供居民存放食品用。”刘佳路说。

## 2 对敞开放式停车进行封闭管理 每年新增7万余元公共收益

记者看到,在万象华府一期西门的沿街店铺一带,安装了车辆进出的道闸,整整齐齐划了32个停车位。

“这里原先是一处敞开放式的停车位,由于未实施管理,车辆乱停放现象严重。”刘佳路告诉记者,“这块区域产权属于全体业主,小区当时也没有成立业委会,光物业一家,对这个区域的管理难度很大。”

2021年12月,万象华府一期业

委会成立,物业、居委会、业委会三方就立即着手对这块场地进行了整治接管,重新划定停车位线,并安装了道闸,对停放车辆进行收费,由小区物业对该区域进行管理。

“物业接管后,停车有序了。据初步测算,这块区域实施管理后,每年能为小区增加7万余元的公共收益。”万润社区主任周斌斌说。

## 3 原本简陋的公交站牌 变成了居民盼望的模样

星旅城社区是江北区前江街道最大的社区,总设计户数4145户。其中,星旅城一期小区位于江北区前江街道长阳路与长兴路交汇处。

在小区建成交付后,为方便居民出行,在长兴路两侧设置了公交停靠点。“这个公交车停靠站十分简陋,只竖了一块站名牌,既无遮风挡雨的棚子,又没有可供休息的座椅,对我们老年人来说,等候公交车,着实是一件痛苦的事情。”78岁的居民吴孝宇说。

为此,吴老走进了星旅城社区的“谈星事”——这是星旅社区物居业三方协商议事的场所。“我们将吴老的心愿记了下来,反映给了人大联络站,通过人大代表的牵线搭桥,终于让吴老的心愿成为了现实。”星旅社区党委书记辛岗告诉记者。

今年7月份,崭新的公交车站点安装完成了,既有了顶棚,又有了座椅。“等待公交车的时候,终于有了落脚休息的地方!”吴孝宇高兴地说。

## 如何促进物居业联动?

专家给出三点建议

社区是承载人民美好幸福生活的家园,是实现共同富裕的基本单元。如何更好地促进物居业联动,形成社区共建共享共治的良好氛围?为此,记者请教了长期从事房地产业务法律服务的浙江高帆律师事务所主任刘志龙。

针对更好地促进物居业三方联动,刘志龙给出了三点建议:

首先,要充分发挥社区在物居业融合中的核心作用。“物居业融合的关键在居委会,社区应通过居民议事会、小区自治服务站、公共服务中心等方式,畅通物业、业委会及业主的沟通协调与反馈机制,做好业委会、业主在物业管理活动中的指导和监督职责。”

其次,要对物业企业和业主加强物居业法规政策方面的正向引导和宣传,树立正确的物业价值观。“物业服务方应改变固有陈旧的思维与做法,做到与时俱进,注重服务品质的提升;业主也要学会以客观、包容、理智的心态去评价物业服务,尊重邻里的大局观。”

第三,要推动社会组织、第三方、小区志愿者和热心群众等,参与业委会规范化、法治化建设,发挥业委会在物居业联动中的标杆、纽带作用。“业委会受业主所托,不仅要加强业务知识学习,依规履职,更要懂得‘集智’,充分集采小区业主智慧,求同存异,共同建设美好家园。”

江北区房产管理服务中心物业办吴晓表示:“早在2018年,江北区就开始探索物居业有效融合的路径,江北区还专门出台了相关文件,目前已取得了一定成效。尤其在老旧小区改造、电梯加装、物业费提价、垃圾分类撤点并桶等重点工作中,物居业三方协同,解难题、办实事,发挥着重要作用。下一步,我们将进一步探索经验做法,争取以制度化的模式来深化这项惠民工程,共同缔造社区美好家园。”

记者 周科娜 通讯员 周巍 文/摄